

Satzung über die Gestaltung baulicher Anlagen und Werbeanlage im Altstadtbereich der Stadt Monheim

Die Stadt Monheim erlässt aufgrund des in Artikel 98 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 4 sowie Abs. 2 Nr. 1 der Bayerischen Bauordnung - BayBO - in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.1994 (GVBl S. 251) i.V. mit Art. 6 Denkmalschutzgesetz (DSchG) folgende Satzung:

§ 1

Örtlicher und sachlicher Geltungsbereich

1. Diese Satzung gilt für die Grundstücke entlang der Raiffeisen-, Jahn- und Neuburger Straße bis zur Raiffeisenstraße, sowie die innerhalb dieser Abgrenzung liegenden Grundstücke; die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches wird in einem Lageplan, der Bestandteil dieser Satzung ist, festgelegt.
2. Diese Satzung gilt für bauliche Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen aller Art.
3. Weitergehende Festsetzungen von Bebauungsplänen bleiben von dieser Satzung unberührt.

§ 2

Allgemeines

1. Bauliche Anlagen, Einfriedungen und Werbeanlagen sind so zu errichten, anzubringen, zu ändern und zu unterhalten, dass sie sich nach der Form, dem Maßstab, der Gliederung, dem Material und der Farbe am historischen Charakter ausrichten und auf die künstlerische Eigenart und die städtebauliche Bedeutung der ihre Umgebung prägenden Bebauung, des Straßen- oder Platzbildes und des Altstadtgefüges Rücksicht nehmen.
2. Der Abbruch von Gebäuden ist erlaubnispflichtig. Vor dem Abbruch sind alle erhaltenswerten und gestalterische bedeutsame Einzelheiten planerisch und fotografisch festzuhalten. Eine Wiederverwendung von bedeutsamen Bauteilen ist anzustreben.

§ 3

Parzellenstruktur, Baumassen

1. Die historischen Parzellengrenzen sind einzuhalten.
Abweichungen sind nur in besonders begründeten Fällen zulässig.
Bei An- und Neubauten, die über historische Parzellengrenzen hinausreichen, ist durch Gliederung und Gestaltung von Fassaden, Baukörpern und Dächern das historische Bild der Parzellenstruktur zu bewahren.
2. Die überlieferten Gebäudefluchten sind zu erhalten und gegebenenfalls wieder herzustellen.
3. Bei Neu- und Umbaumaßnahmen sind die Gebäude in Länge, Breite und Höhe, sowie Dachform, Gliederung und Gestaltung so auszuführen, dass sie nicht von der bestehenden oder ortstypischen Bauweise abweichen.
4. Die bisherige Frischrichtung ist beizubehalten und wiederherzustellen.
Ausnahmen hiervon können nur in städtebauliche begründeten Fällen genehmigt werden.
5. Eine Änderung der bestehenden oder überlieferten Gebäudeflucht, sowie der Gebäudestellung und der Frischrichtung ist nur dann zulässig, wenn dies aus Gründen des Straßen- oder Stadtbildes erforderlich ist.

§ 4

Dachlandschaft

Der einheitliche, aus der Geschichte überlieferte Gesamteindruck der Dachlandschaft ist in Form und Farbton zu erhalten.

1. Als Dachform ist das steilgeneigte Satteldach (Dachneigung steiler als 46 Grad) vorgeschrieben. Ausnahmen können nur in städtebaulich begründeten Fällen zugelassen werden. Für erdgeschossige Anbauten und Nebengebäude einschließlich Garagen können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sie sich in das Orts- und Straßenbild einfügen und mit dem Hauptgebäude harmonisch in Einklang stehen und aus baulichen Gründen (z. B. Belichtung) notwendig ist.

- 2 -

2. Die Dächer sind mit runder Biberschwanzdoppeldeckung in natur oder kupferroter Farbe einzudecken, Ausnahmen sind in historisch begründeten Fällen zulässig. Winkelförmige Ortgangziegel sind unzulässig. Für die Eindeckung von erdgeschossigen Nebengebäuden mit flachgeneigten Dach können begrünte Dächer zugelassen werden. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn die Dacheindeckung sich harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.
3. An den Traufseiten der Dächer sind Gesimse anzubringen. Sichtbare vorspringende Sparren und Holzverschalungen sind unzulässig. Die Ortgänge an den Giebeln dürfen höchstens 20 cm über die Außenwand ragen.
4. Die Abdeckung von Ziergiebeln kann ausnahmsweise in Blech ausgeführt werden.

Werden an einem Gebäude, dessen Dachform erheblich aus der einheitlichen Dachlandschaft herausfällt, bauliche Veränderungen vorgenommen, so kann eine Anpassung der Dachform verlangt werden.

§ 5

Dachaufbauten

1. Als Dachaufbauten sind abgeschleppte Dachgauben oder solche mit Satteldach oder Walmdach zulässig. Sie müssen sich in das Orts- und Straßenschild einfügen und mit dem Gebäude gestalterisch in Einklang stehen.

Die Höhe der Dachgauben, gemessen vom Dachaustritt bis Unterkante Gaubeneindeckung, darf nicht größer als 1,45 m sein. Die Breite im Außenmaß 1,20 m nicht übersteigen. Mehrere Einzelgauben einer Dachseite müssen einen Abstand von mindestens 1,20 m voneinander und von mindestens 2,40 m von den Dachenden haben.

Mehrere Dachaufbauten sind zulässig, wenn ihre Gesamtbreite ein Drittel der zugeordneten Traufhöhe des Gebäudes nicht überschreitet.

Dachgauben dürfen nur in der unteren Dachgeschosebene angebracht werden. Übereinander angeordnete Dachgaubenreihen sind im Einzelfall nach Genehmigung durch die Stadt zulässig.

2. Für die Eindeckung der Dachgauben gilt § 4 Nr. 2 entsprechend.
3. Der Farbton der senkrechten Außenflächen der Dachgauben ist der Fassadenfarbe anzupassen. Die senkrechten Außenflächen sind gemäß § 6 Nr. 1 zu verputzen. Ausnahmsweise können die Außenflächen mit einer überlukteten Holzverschalung oder einer Blecheindeckung verkleidet werden, wenn sich diese in die nähere Umgebung einfügen.
4. Liegende Dachfenster bis höchstens 0,35 m² Fläche sind allgemein zulässig. Bis 1 m² Fläche sind liegende Dachfenster ausnahmsweise zulässig, wenn sie von öffentlichen Flächen nicht einsehbar sind. Je 100 m² Dachfläche ist ein liegendes Dachfenster zulässig.

§ 6

Fassade

1. Die Außenwände sind mit Mörtelputz auszuführen. In der Regel ist der heimische Glattputz mit lebendiger Oberfläche (mit der Kelle anwerfen und andrücken, glätten mit kleinem Reibbrett, schlämen mit Kalkmilch oder Farbe) zu verwenden.

Gemusterte Putzarbeiten, wie Nester, Nockerl-, Würmer-, Wellen-, Keilschrift-, Waben- und Fächerputz etc., sind unzulässig.

2. Verputztes oder verkleidetes Fachwerk soll nur freigelegt werden, wenn es nach Material und Verarbeitung als Sichtfachwerk geeignet ist, die Verkleidung nicht historische Gründe hat und das städtebauliche Umfeld dies zulässt.
3. Sichtbare Außenverkleidungen sind unzulässig.
4. Außenstufen dürfen nur in Natursteinen oder Beton in gestockter oder scharrierter Bearbeitung hergestellt werden.

- 3 -

§ 7 Farbe

1. Bei der Erneuerung von Anstrichen an Außenfassaden sind Farben in den für das Ortsbild charakteristischen Tönen zu verwenden.
2. Die Stadtverwaltung ist zur Farbestimmung in jedem Fall hinzuzuziehen.
3. Es kann verlangt werden, dass für die Entscheidung über die farbige Behandlung der Fassade mehrere großflächige Farbmuster an der straßenseitigen Außenwand anzubringen sind.
4. Für Wandanstriche sind Kalk- oder Mineralfarben zu verwenden. Ausnahmsweise können andere Farben verwendet werden, wenn dies aus technischen Gründen notwendig ist.

§ 8 Fenster

1. Fensterteilungen sind zu erhalten. Bei Neubauten und bei Fenstererneuerungen sind Unterteilungen vorzusehen, die den Proportionen der Gesamtfassade entsprechen, Fensterbänder sind unzulässig.
2. Fensteröffnungen müssen im Einzelfall stets ein stehendes Rechteck bilden. Das Verhältnis von Breite zu Höhe muss 2:3 bis 4:5 betragen.
3. Im einzelnen gilt folgendes:
 - a) Fenster bis 0,70 m lichter Höhe können einflügelig und sprossenlos hergestellt werden.
 - b) Fenster über 0,70 m bis 1,40 m lichter Höhe sind zweiflügelig herzustellen. Eine Sprossenteilung der Fenster ist herzustellen. Diese sind dann mit mindestens einer eingezinkten waagrechten Holzsprosse zu teilen, so dass die Scheiben ein stehendes Rechteck oder ein Quadrat bilden.
 - c) Größere Fenster sind mit maßstäblich entsprechender Holz-Sprossen-Teilung zu gliedern.

Die lichte Höhe im Sinne von a - c ist von der fertigen Fensterbrüstung bis Unterkante des fertigen Fenstersturzes zu messen.

4. Fensterstöcke, Fensterrahmen und Sprossen sind bei Neueinbau und Auswechslung aus einheimischen Hölzern herzustellen. Die Sprossen sind handwerksgerecht auszuführen; sie dürfen nicht durch Attrappen ersetzt werden. Der Einbau von Kunststoff- und Alufenstern etc. ist im Innenstadtbereich (innerhalb der beiden Stadttore) nicht zulässig.
5. Als Fensterverglasung ist Klarglas zu verwenden. Strukturglas, Buntglas, sog. Antikglas, Spiegelglas und Glasbausteine sind nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig, soweit die Fenster nicht in das Straßenbild einwirken.
6. Fensterstock und -flügel sind weiß zu streichen. Ferner sind andere historische Farbtöne zulässig, wenn sie sich in die nähere Umgebung einfügen, jedoch keine intensiven Tönungen.

Schaufenster

1. Der Einbau von Schaufenstern ist nur im Erdgeschoss zulässig.
2. Schaufenster sind grundsätzlich in der Form stehender Rechtecke, mindestens jedoch in quadratischer Form auszuführen. Ausnahmen können zugelassen werden, wenn sie sich dem Maßstab des Hauptgebäudes einfügen. Die einzelne Glasfläche darf nicht mehr als 2 qm betragen; ggf. ist eine Unterteilung vorzunehmen.

- 4 -

3. Mauerpfeiler zwischen Schaufenstern oder zwischen Schaufenstern und einer Tür- oder sonstigen Öffnung müssen mindestens 0,50 m breit sein. Pfeiler an Gebäudeecken müssen mindestens 0,75 m breit sein. Pfeiler müssen bündig mit der Außenwand liegen.
4. Schaufensterkonstruktionen sind aus einheimischen Hölzern in weißem Farbton herzustellen. Ausnahmsweise können Metallkonstruktionen zugelassen werden, wenn sich das Schaufenster harmonisch in die nähere Umgebung einfügt.
Für den Farbton gilt § 8 Nr. 6 sinngemäß.
5. Schaufenster müssen eine Brüstung (Höhe ab Gehsteig oder Straßenoberkante) von mindestens 0,50 m erhalten.
6. Als Verglasung ist Klarglas zu verwenden.

§ 10 Türen

1. Außentüren sind in Holzkonstruktion aus einheimischen Holzarten auszuführen. Bei der Farbgebung sind gedeckte Farbtöne, jedoch keine Holztöne zu verwenden. Bei alten, überlieferten Türen kann der ursprüngliche Farbton beibehalten werden. Glasfüllungen sind maßstäblich zu gliedern.
2. Übereckeingänge sind nicht zulässig.
3. Für Eingangstüren von Läden und sonstigen Geschäftsbauten kann ausnahmsweise eine Metall-Ausführung mit Glasfüllung zugelassen werden.

§ 11 Rollläden, Jalousetten, Fensterläden

1. Fensterläden sind zu erhalten; sie können auch bei Neubauten gefordert werden, wenn es für das Erscheinungsbild des Gebäudes bzw. das Stadtbild erforderlich ist.
2. Außenliegende Rollläden und Jalousetten sind nicht zulässig; es sei denn, sie werden putzbündig angebracht und sie sind im geöffneten Zustand nicht sichtbar.
3. Die Farbe ist auf das Gesamtkonzept der Fassadengestaltung abzustimmen.

§ 12 Markisen

Unter dem Begriff "Markisen" werden herkömmlich aufrollbare oder einklappbare über Fenstern, Türen, Balkonen oder Terrassen angebrachte Sonnendächer aus Stoff verstanden. Im einzelnen sind bei der Ausführung von Markisen folgende Bestimmungen zu beachten:

1. Markisen sind nur in der Erdgeschosszone an Schaufenstern zulässig.
2. Die Markisen sind auf die einzelne Fensterbreite zu beschränken. Die Maßstäblichkeit der gesamten Fassade muss erhalten bleiben.
3. Glänzende Materialien sind unzulässig.

4. Grelle Farben sind nicht zugelassen. Die Farbe der Markise muss einfarbig und auf den Farbton des Gebäudes abgestimmt sein.
5. Im geöffneten Zustand muss die freie Durchgangshöhe mindestens 2,15 m, der waagerechte Abstand vom Fahrbahnrand mindestens 0,50 m betragen.
6. Unzulässig sind Bogenmarkisen.
7. Wenn möglich, sind die Markisen putzbündig anzubringen. Die Abdeckplatte ist im Farbton der Fassade zu gestalten.

- 5 -

§ 13 Einfriedungen

1. Gemauerte Einfriedungen sind gemäß § 6 Nr. 1 zu verputzen. Zur Abdeckung dürfen nur Dachziegel, Naturstein oder Blecheindeckung verwendet werden.
2. Holzeinfriedungen sind mit senkrecht stehenden Latten, Metallzäune in einfacher Konstruktion mit senkrechten Stäben in einfacher Konstruktion und mit einem angemessenen Sockel herzustellen.
3. Einfriedungen aus anderen Materialien sind ausnahmsweise zulässig, wenn sie sich dem Orts- und Straßenbild einwandfrei einfügen. Kunststoffmaterial ist nicht zulässig.
4. Private Hofflächen sind mit Toren abzugrenzen.

§ 14 Balkone, Brüstungen

1. Balkone, Loggien und Austritte sind zur Straßenseite hin nicht zulässig.
2. Brüstungen zulässiger Balkone, Loggien und Austritte dürfen nur ausgeführt werden:
 - a) in Mauerwerk, verputzt, oder Beton im Farbton der Außenwand gestrichen.
 - b) in einfacher, senkrechter Holzlattung, in einheitlichem Farbton gestrichen.
 - c) in einfacher Stahl- oder Holzkonstruktion.

§ 15 Wintergärten

Die Errichtung von Wintergärten zur Nutzung passiver Solarenergie ist unter folgenden Bedingungen zulässig:

1. Der Wintergarten muss sich im Maßstab dem Hauptgebäude unterordnen.
2. Der Wintergarten darf aus dem öffentlichen Raum nicht einsehbar sein.

§ 16 Solarkollektoren

Solar-Kollektoren oder –Zellen sind grundsätzlich zugelassen. Die Stadt behält sich im Rahmen des Gesamtbildes und des Altstadtsanierungsgesprächs Einzelentscheidungen vor.

§ 17 Parabolantennen

Das Anbringen von Parabolantennen ist nur im Dachbereich an unauffälliger Stelle möglichst nicht einsehbar vom Straßenraum zulässig. Die Parabolantenne ist der Farbe des Anbringungsortes anzupassen.

§ 18

Werbeanlagen

1. Werbeanlagen dürfen nicht errichtet werden

- a) in Vorgärten
- b) an Einfriedungen
- c) auf oder an Dächern oder Schornsteinen sowie sonstigen hochragenden Bauteilen
- d) auf oder an Leitungsmasten
- e) an Bäumen, Böschungen, Aufschüttungen und Abgrabungen
- f) an Gebäudefassaden oberhalb der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses, bei Gebäuden ohne Fenster in einer Höhe von über 3 m
- g) an Sonnenschutzeinrichtungen, Türen, Toren und Fensterläden
- h) an architektonischen Gliederungen, wie Gesimsen, Erkern usw.
- i) an oder in Passagen oder Eingängen in einer Tiefe bis zu 1,20 m ab Außenfassade.

- 6 -

2. Bei Werbeanlagen sind folgende Gesichtspunkte zu beachten:

- a) Die Häufung von Werbeanlagen, die das Fassaden- oder Straßenbild beeinträchtigen, ist zu vermeiden.
- b) Art, Form, Größe, Lage, Material und Ausdehnung der Anlage müssen sich in die Maßstäblichkeit der Architektur einfügen.
- c) Die Verfügungsfläche wird unterhalb des Fensters des 1. Obergeschosses vorgeschlagen, wenn das Gebäude insgesamt für das Geschäft werben soll.
- d) Die Werbefläche kann sich auf die gesamte Fassade beziehen, z.B. symmetrisch zum Giebel.
- e) Die Anordnung kann sich auf einen Eingang beziehen.

3. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich unzulässig,

- ausnahmsweise dürfen sie an Gastbetrieben, Apotheken und Filmtheatern angebracht werden,
- mit Ausnahme von Einzelbuchstaben aus dunklem Material, die unterleuchtet werden (Schattenschrift); in Abweichung von Abs. 4 Buchstabe i ist hier der aus technischen Gründen erforderliche Abstand zulässig.

4. Unzulässig sind:

- a) Nasenschilder und Ausleger
- b) Werbeanlagen in Form senkrecht untereinander angeordneten Buchstaben
- c) Lichtwerbung mit Leuchtzeichen oder mit aufdringlichen Leuchtschriften
- d) großflächige Werbetafeln
- e) Werbeanlagen in grellen Farben oder Signalfarben
- f) Werbeanlagen als blinkende und bewegliche Werbung
- g) Werbeanlagen in Kastenform
- h) Bekleben oder Bemalen über 10 % der Schaufensterfläche
- i) Werbeschriften mit einer Auskrägung von mehr als 5 cm über den Außenputz
- j) Werbeschriften mit auf Kästen, Platten usw. aufgetragenen Einzelbuchstaben; ausgenommen sind bronzefarbige Metallbänder oder Holzbänder, aus denen die Buchstaben ausgeschnitten oder auf die sie aufgemalt sind.

Von Nr. 4 a) sind ausgenommen, künstlerisch gestaltete Ausleger für Gaststätten, Beherbergungsbetriebe und Apotheken sowie handwerklich gut ausgeführte übliche Berufszeichen.

Die zur Befestigung dienenden sichtbaren Konstruktionsteile sind angemessen zu gestalten. Kabelzuführungen bei Leuchtwerbeanlagen sind unsichtbar zu verlegen.

5. Zulässig ist die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und die Änderung von Automaten und Schaukästen, wenn die optische Tragfähigkeit der Fassade nicht gestört wird. Der Standort ist mit dem Stadtbauamt festzulegen.

6. Über Art. 72 Abs. 1 und 3 der Bayer. Bauordnung hinaus bedarf im Geltungsbereich der Gemeindeverordnung der vorherigen Genehmigung:

- a) Die Errichtung, Abbringung, Aufstellung und Änderung von Werbeanlagen bis zu einer Größe von 0,60 m², mit Ausnahme von Haus- und Büroschildern, die flach an der Wand liegen, eine Größe von 0,25 m² nicht überschreiten und nicht an Erkern, Balkonen oder Gesimsen angebracht werden.
- b) Der Genehmigungspflicht unterliegen auch Werbeanlagen, die nicht der Ankündigung von Sonderveranstaltungen dienen, wenn sie über einen längeren Zeitraum als 14 Tage wiederkehrend in gleicher Grundform aufgestellt werden.
- c) Die Errichtung, Anbringung, Aufstellung und Änderung von Warenautomaten, auch wenn sie in räumlicher Verbindung mit einer offenen Verkaufsstelle stehen und die Gebäudefluchtlinie nicht überragen.

Die Genehmigung kann zeitlich begrenzt oder mit Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs, mit Bedingungen oder Auflagen verbunden werden.

- 7 -

§ 19 Befreiung

Von den Bestimmungen dieser Satzung kann die Stadt Monheim Befreiung erteilen, wenn

1. Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern oder
2. städtebauliche Gründe die Abweichung von den Bestimmungen verlangen oder
3. das Festhalten an den Bestimmungen dieser Satzung zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte für den Bauherrn führen würde.

§ 20 Ausführung

Der Inhalt dieser Satzung ist bei der Erteilung von Baugenehmigungen zu berücksichtigen.

§ 21 Ordnungswidrigkeiten

Nach Art. 89 Abs. 1 Nr. 10 der Bayer. Bauordnung kann mit Geldbuße belegt werden, wer gegen die in den §§ 2 bis 19 festgelegten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt.

§ 22 Inkrafttreten und Geltungsdauer

Diese Satzung tritt am Tage nach der Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Monheim in Kraft.

Ferber
Erster Bürgermeister